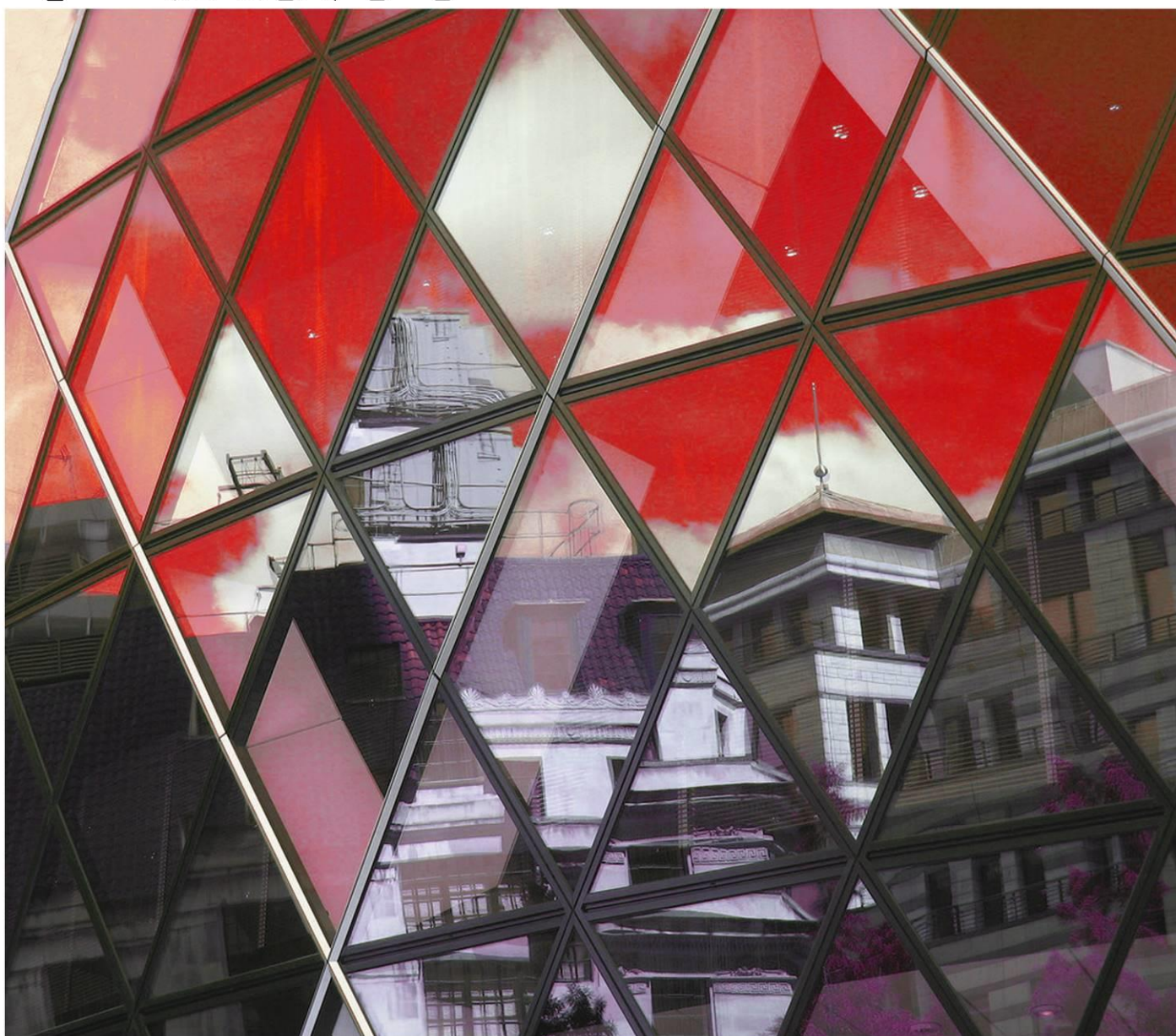


KINGSWICK

高明房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 5 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 张蓉 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、区域发展资讯	4
1.1 区域经济及政策资讯.....	4
1.2 城市规划与建设资讯.....	5
二、土地市场成交情况分析	8
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	8
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	8
三、高明住宅市场分析	9
3.1 高明区月度运行态势.....	9
3.2 本月销售金额排名.....	10
3.3 本月新增供应.....	11
3.4 本月楼盘动态.....	12
3.5 本月开卖情况.....	13
3.5.1 高明开卖货量及推售率.....	13
四、未来市场供应情况预测	15
4.1 即将开卖项目.....	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

荷城街道 6 所公办小学举行第二阶段抽签仪式

来源：佛山日报 2019-05-27

前日，荷城街道 6 所公办小学举行第二阶段现场抽签录取仪式。而积分入学申请报名截止时间将由 5 月 24 日延期至 5 月 31 日。

早前，荷城街道 13 所公办小学第二阶段（政策性借读生）报名和资料审核全部结束。由于荷城三小、沛明实验小学、高明一中附属小学、西安实验小学、泽英小学及西江新城第一小学 6 所公办小学的报名人数大于剩余学位数，因此须以现场抽签的方式敲定录取名单。

前日上午，抽签仪式开始的前半小时，现场的气氛已经变得十分紧张。市民何先生表示，尽管今年学校新建教学楼后增加了不少学位，但竞争依旧激烈，无法中签的话还须参加第二轮的抽签。

现场抽签仪式开始后，在 300 多名家长的瞩目之下，一个个中签的号码陆续诞生，中签的家长纷纷难掩兴奋之情，第一时间拿出中签号走上台前领取注册资料。经过一个多小时的抽签，248 个学位的中签名单全部诞生。

记者从荷城街道教育局了解到，今年教育部门对第二阶段的报名资料进行了复查审核，发现有部分虚假资料，其中持虚假居住证历史记录证明报名的有 11 人，持虚假社保缴费证明报名的有 11 人，持虚假户口簿报名的有 1 人，持虚假房产证报名的有 63 人。对于所有持虚假资料报名的家长，一律取消各个阶段的报名资格。

除了上述 6 间小学外，荷城一小、荷城二小、石岐小学、德信实验学校、富湾小学、西安小学、罗俊小学等 7 所公办小学的报名人数等于或小于剩余学位数，符合资格条件的适龄儿童已直接录取。

此外，为更好地为新市民提供服务，2019 年高明区积分入学申请报名截止时间由 5 月 24 日延期至 5 月 31 日，原定积分查询及积分公示时间不变。

按照要求，市民在办理积分入学业务时要携带符合自身条件的证明材料原件及复印件到服务窗口办理。目前，高明区共设有 8 个新市民服务窗口，其中荷城街道有四个，分别是区行政服务中心、长安社区流管服务站，育才社区流管服务站和照明社区流管服务站。

荷城街道流管办相关负责人提醒，新市民提交资料后部门将通过新市民积分制服务系统反馈给相关职能部门，由相关职能部门评分，如果发现利用虚假资料报名，报名者将会被取消报名资格。

■ 高明将推动市“科创 35 条”落地见效

来源：佛山日报 2019-05-14

佛山新闻网讯 佛山日报记者路帅、刘贻报道：日前，佛山市召开建设国家创新型城市暨科技创新大会，推出 8 个方面 35 条政策干货（以下简称“科创 35 条”）。对此，高明区经科促局表示，高明将加大企业创新支持力度，通过打造高端创新平台和高企树标提质等工作，推动高明创新驱动全面协调发展。

昨日上午，广东溢达纺织有限公司一如往常忙碌。作为传统行业里的创新型企业，溢达一直走在全市科技创

新前列，多次荣登佛山专利富豪榜。“出台‘创 35 条’，显示了佛山在积极应对大湾区和创新国际化所带来的机遇和挑战，彰显了佛山对科技创新、创新人才的重视。”广东溢达纺织有限公司总经理马伟萍表示：“科创 35 条”中明确对高企和国家重点实验室等进行扶持和奖励，这对溢达创新来说是一种激励，更坚定了溢达创新发展的信心。

像溢达一样，越来越多的高明企业正在创新驱动领域发力，并取得不俗成绩。仅在去年，溢达、海天、高富、安华等 63 家企业共 205 项产品入选省高新技术产品，比 2017 年增长超过 69%；规上工业企业研发机构占有率继续保持全市第一。

此次，佛山市推出“科创 35 条”，在对应省“科创 12 条”的同时，提出了更细和更实的支持和落实政策，如全面融入粤港澳大湾区国际科技创新中心建设、着力构筑人才集聚发展高地、加快科技创新平台建设、促进科技金融深度融合等 8 个方面。

“围绕高质量发展，下阶段我们将完善区内相关扶持政策，加大企业创新支持力度，让‘创 35 条’在高明落地取得实效。”区经科促局相关负责人表示，高明将加大企业创新支持力度，推进产学研协同创新，利用好高明区科技成果转化奖励暂行办法，推动更多科技成果在高明实现转化。

与此同时，高明也将加大创新平台建设，推进高明中科院新材料产业研究院、广东高明产业创新研究院和高明区创新创业中心等平台建设，引入新的科研团队进驻各类创新平台，为区内企业从人才培育、引进、联合科研攻关等多方面提供支持。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 富龙西江特大桥、海华桥工程征拆公告发布

来源：佛山日报 2019-05-15

海华桥：打通高明东西向主干道

打通另一条贯通高明东西向的主要道路，缓解高明大道的交通压力，是不少市民所迫切期盼的。随着《佛山市高明区人民政府关于高明海华桥及其引道建设工程征地拆迁的通告》近日正式发布，这愿望离实现又近了一步。

高明海华桥及其引道是高明区路网规划要求建设的通道。该项目建成后，将有效缓解高明中心城区往西南方向的交通压力。项目征地拆迁范围为三和路往东北方向直线延伸，与兴明路相交，跨三洲北涌、沧江河和大茶涌，与大成路相接。

区交通运输局提供资料显示，海华桥及其引道建设工程起于现状兴教路口，沿三和路往东北方向直线延伸，与兴明路相交，跨三洲北涌、沧江河和大茶涌，与大成路相接，路线全长 1.46 公里，设过江大桥 1 座，采用一级公路标准兼顾城市道路功能。该局交通建设科有关负责人表示，目前工程已完成设计施工总承包及施工监理招标工作，施工图已经评审，并已基本完成施工图修编，计划于今年 6 月份动工建设。

从地图上看，该项目连接着沧江河两岸的路网，一旦连通，将使得三和路—大成路—怡乐路贯通。除此之外，

它是加快落实高明区组团式城市建设的要求，有利于加密中心城区对周边地区的辐射力度，同时将对带动沧江工业园的建设将起到极大的作用，对整个高明区的建设发展起到积极的意义。

富龙西江特大桥：连接高明与三水

内部道路有望迎来突破，对外路网也有喜人消息。

根据《佛山市高明区人民政府关于佛山市富龙西江特大桥工程征地拆迁的通告》，高明大桥至富龙大桥公路工程属佛山一环西拓工程南环段项目，是市级统筹路网项目。该项目建设对推动区域产业发展、加强城市融合，实现高明区与佛山市中心城区快速联系具有重要意义。

该通告发布了征地拆迁范围、补偿工作依据等内容，并明确规定，自通告发布之日起，若在范围内实施违章建筑、新建抢建改建房屋及附属物、抢栽抢种农作物等行为的，将不给予补偿。近几日，区征拆办、荷城街道针对通告发布过后，部分村道边仍然出现的抢种树木行为，已派出人员现场执法制止，目前相关违规行为已停止。

富龙西江特大桥的顺利推进，对高明发展意义重大。富龙西江特大桥起点位于富湾，路线顺接杨西大道北延线，自西向东跨越西江，终点位于三水区白坭镇，往东接远期规划的季华路西延线。项目全长约 5.84 公里，其中高明段长约 3.2 公里，计划工期 3 年，建成后将把高明与三水连接起来，也将为高明打通另一条“东”出口的通道，缓解广明高速和高明大桥的交通压力有重要作用。

区交通运输局交通建设科有关负责人表示，富龙西江特大桥去年底已通过施工图评审，并确定了桥型设计方案，目前正在开展施工招标。在今年区政府工作报告中，也明确提出年内启动富龙西江特大桥的建设工作。

按照此前公布的桥型设计方案，富龙西江特大桥为双塔双索面混合梁斜拉桥，桥塔为白鹭造型，凸显高明元素；主体部分为双向 8 车道，主跨跨径约 500 米，将成为佛山最长的跨区大桥。

秀丽路（荷富路-明湖北路北延伸）建设工程年内动工，远期将对接明西线

来源：佛山日报 2019-05-23

按照招标公告，秀丽路（荷富路-明湖北路北延伸）建设工程已由区规划部门批准建设，招标人（项目业主）为佛山市高明西江新城投资开发有限公司，建设资金来自自筹资金。

秀丽路（荷富路-明湖北路北延伸）建设工程项目位于西江新城荷富大道以西、明湖北路以北、秀丽路以南，道路长约 560 米，计划工期为 300 日。

记者从西江新城（沧江工业园区）管委会了解到，该工程是西江新城二期的基础建设项目之一，计划年内启动，建成后将为周边布局的鑫创科技项目、楼盘及市民出行提供便利。

秀丽路除荷富路至明湖北路北延伸段外，从长期来看，有着更多的规划布局。西江新城管委会副主任杨海宁表示，从路网规划上看，秀丽路将往西延伸，连接明西线，与三富线交汇。“这意味着，未来秀丽路全部打通后，从西江新城出发，能沿着明西线到达盈香生态园，将搭建起又一条快速通道，有望将行车时间缩短一半左右。”杨海宁说。另外，道路连接后，将进一步沟通西江新城与各镇（街道）、沧江工业园的联系，有利于城市组团之间的发展。

目前，随着多条道路的通车，西江新城的交通路网逐步建设成形。2017 年底，大德路北延线正式通车，让高

明新旧城区主要连接线路增至 4 条；2018 年 6 月，凤凰桥、苏河桥通车；2018 年 8 月，荷香路北延线通车，从旧城区经过荷香路北延线，可以直达明湖公园和高明体育中心；2019 年 1 月，西江新城怡乐路 III 标段（泰华路至祥福路）通车，标志着怡乐路西段全线通车，自此从西江新城前往河江片区将更加方便。

此外，根据西江新城（沧江工业园区）管委会规划，未来将加快打造出“八横八纵”的路网格局。其中，“八横”包括怡乐路、平山大道、明湖南路、丽景东路、秀丽路、智湖路、三和路、三景路；“八纵”包括沿江路、苏河路、荷富大道、凤凰路、泰华路、三富线、海天大道、杨西大道。目前，“八横八纵”路网格局余下秀丽路、三富线、凤凰路等部分工程未完全贯通，未来随着道路的打通，将进一步构建起内部互联互通的交通格局。

二、土地市场成交情况分析

2.1 本月重点商住地块成交情况

(本月无重点商住地块成交)

2.2 下月重点商住地块出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万 m^2)	容积率	建面(万 m^2)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/ m^2)
2019/6/12	TD2019(GM)WG0015	佛山市高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东	商住用地	1.94	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	4.86	21194	4365

- 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2、建筑高度： ≤ 60 米；
- 3、车辆出入口方位：主出入口宜设置在东、西侧，北侧只可设置消防出入口；
- 4、停车泊位：居住建筑按每 100 平方米建筑面积配置不少于 1.0 个汽车位的标准配建，其他性质建筑配置车位数量须满足《佛山市城市规划管理技术规定》（2015 年修订版）要求，配建停车位须预留充电设施安装条件，且须满足有关配套标准。



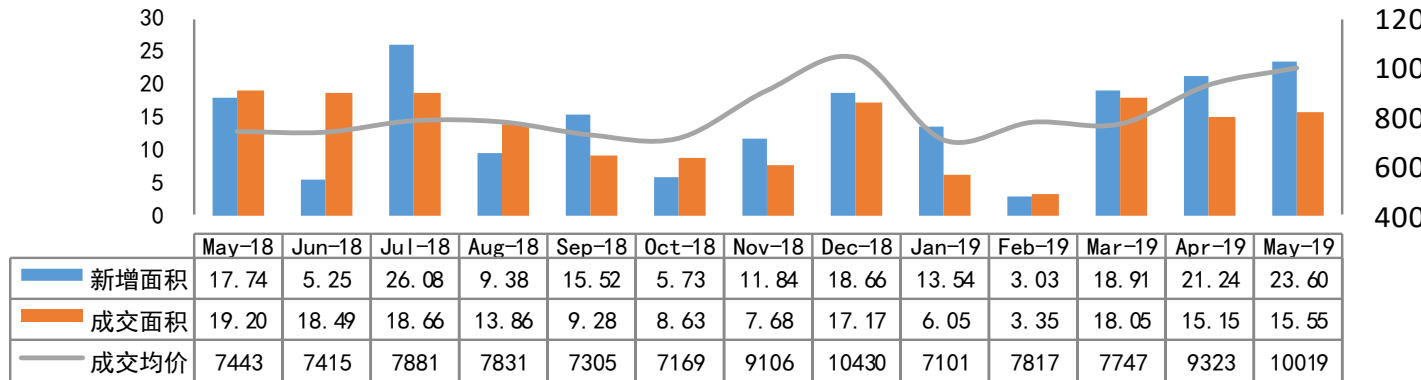
分析：宗地位于高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北，周边拟打造居住区 临有轨电车和地铁 2 号线二期；近两年，西江新城相继吸引了保利、深圳钜创、雅居乐等品牌房企进驻，片区最高楼面价达 6578 元/ m^2 ，目前片区居住氛围缺乏，周边配套正逐步完善中，是政府重点打造板块，未来片区发展前景可观。

三、高明住宅市场分析

3.1 高明区月度运行态势

单位：万 m^2

高明区月度供求走势



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
(2019年高明累计新增面积80.32万 m^2 ，成交面积58.15万 m^2 ，成交均价8702元/ m^2)

5月份高明新增预售面积23.60万 m^2 ，环比增加11%，同比增加33%；成交面积15.55万 m^2 ，环比增加3%，同比减少19%；成交均价10019元/ m^2 ，环比上涨7%，同比上涨35%。

新增供应量略有增加，网签成交维持平稳。五月的获批预售面积略有增加，且在售货量充足，网签成交变化幅度不大，维持平稳。据不完全统计，本月推新节奏明显加快，多达9盘加推或开卖，整体去化约五成，表现尚可。其中值得一提的是，2个纯新项目杨和敏捷三和府和荷城卓越金科集美江湾已相继入市，当日去化均超5成，客户同样为周边本地客为主。

西江新城挂牌临江靓地，六月推货节奏或加快。土拍市场方面打破空窗期，尽管本月仍无重点商住地成交，但挂牌一宗西江新城约2万方临江靓地，起拍价4365元/ m^2 ，周边品牌房企林立，条件优越，值得期待。随着多个纯新项目入市，高明货量供应较为充足，加上临近年中冲刺阶段，预计六月市场推货节奏有望加快。

3.2 本月销售金额排名

高明销售金额前二十名

排名	区域	项目名称	签约总金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	西江新城	君御海城	21760	162	20054	10851
2	杨和	美的鹭湖森林度假区	21392	140	16716	12798
3	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	13310	106	12095	11004
4	西江新城	保利玥府	12653	82	10063	12575
5	西江新城	美的明湖	9252	67	7884	11735
6	明城	金科集美天辰湾	8333	98	10215	8158
7	荷城	中南滨江国际	6715	72	7738	8678
8	荷城	招商熙园	6300	58	6856	9190
9	更合	绿地拾野川	6028	50	4278	14090
10	荷城	富星半岛	5251	43	5886	8921
11	荷城	雅域·瑞日天下	5202	57	6133	8481
12	荷城	碧桂园·首座	4615	51	5061	9118
13	杨和	敏捷三和府	4345	51	5221	8321
14	杨和	阳光城·丽景公馆	4207	50	5153	8164
15	杨和	佛山美的城	3404	37	4279	7956
16	荷城	龙光·金辉优步学府	3238	36	3753	8627
17	西江新城	东湖洲花园	2618	22	2256	11603
18	荷城	恒晖·星河雅居	2211	25	2712	8152
19	荷城	祥福楼	2098	27	2649	7917
20	西江新城	江滨·香格里拉	1887	16	2326	8112
总计			144818	1250	141329	10247

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，不含万科项目)
数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

3.3 本月新增供应

所在板块	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
杨和	阳光城·丽景公馆	2019/5/23	7座, 32层/4梯8户	三房/93-108 四房/114	240	2.45
	敏捷三和府	2019/5/23	1座, 25层/2梯4户	三房/94-105 四房/129	96	1.02
		2019/5/23	2座, 25层/2梯4户	三房/94-105 四房/129	96	1.02
	龙光玖龙府	2019/5/22	5座, 31层/2梯4户	三房/97 四房/113	120	1.27
		2019/5/30	8座, 31层/2梯4户	三房/96 四房/113	120	1.26
西江新城	君御海城	2019/5/15	东区6-7座, 32层/2梯6户	三房/105-111 四房/119-141	323	3.92
	碧桂园联丰天汇湾	2019/5/31	三期18座, 27层/2梯4户	三房/109-110 四房/143	101	1.28
		2019/5/31	三期20座, 27层/2梯4户	三房/97 四房/119-131	102	1.14
	保利玥府	2019/5/22	4/5座, 33层/2梯4户	三房/106 四房/116	256	2.84
荷城	卓越金科集美江湾	2019/5/23	1/2座, 23层/4梯8户	三房/88 四房/118	176	1.83
	中南滨江国际	2019/5/10	1座, 33层/2梯4户	三房/91 四房/127	128	1.40
	智信华府	2019/5/8	1座, 15层/2梯4户	三房/93-106 四房/110	54	0.55
	雅域·瑞日天下	2019/5/6	12座, 20层/2梯4户	三房/98 四房/126	76	0.85
		2019/5/13	11座, 20层/2梯4户	三房/98 四房/126-142	76	0.88
	龙光·金辉优步学府	2019/5/6	3座, 2层/2梯4户	三房/95-96 四房/115	76	0.76
		2019/5/30	2座, 20层/2梯4户	三房/95-96 四房/115	76	0.77
高明·中梁首府	2019/5/8	3座, 7层/2梯4户	四房/125-137	28	0.37	
合计			2144套, 23.60万m ²			

数据来源: 经纬【中国】研究中心

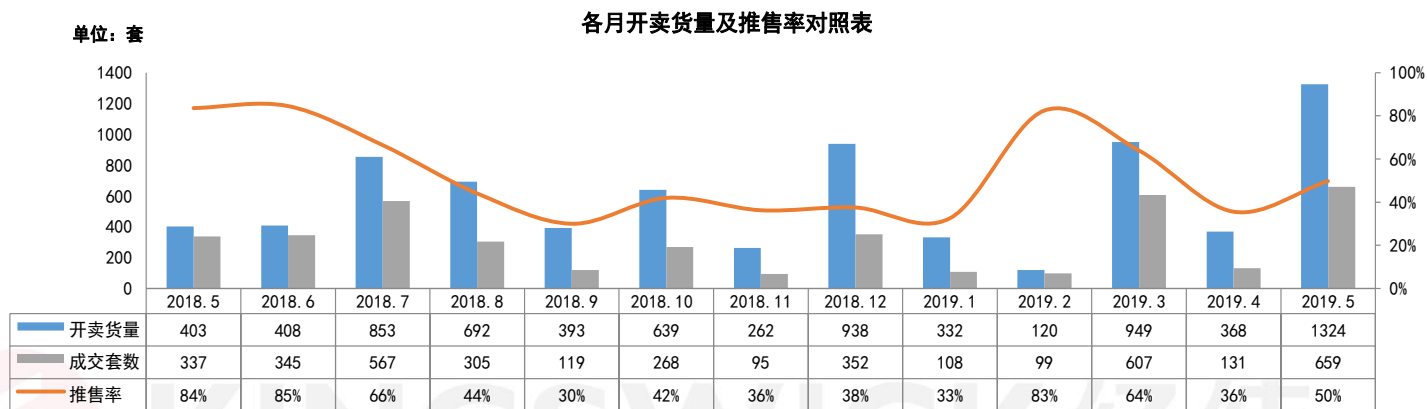
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
更合	绿地拾野川	活动信息	5.20-5.26 便当制作
		活动信息	5.1-5.4 漫游春野一日游
		活动信息	5.18-5.19 山野水果、土特产贩售
荷城	碧桂园·首座	活动信息	5.06-5.12 致敬梦想家 幸福密码
		活动信息	5.20-5.26 饭团diy
	高明·中梁首府	活动信息	5.06-5.12 插花活动
	恒晖·星河雅居	活动信息	5.1-5.2 全羊美食狂欢节
	招商熙园	活动信息	5.11-5.12 来访赠花, 成交送家电
		活动信息	5.13-5.19 来访送水果, 成交送家电
	中南滨江国际	活动信息	5.18-5.19 语言协会活动、商铺招商及公寓板房开放活动
活动信息		5.20-5.26 萌宠活动及麦当劳亲子活动	
明城	恒大山湖郡	活动信息	5.1-5.4 超级英雄 食转全球
		活动信息	5.11-5.12 插花diy
		活动信息	5.20-5.26 水果节
	金科集美天辰湾	活动信息	5.11-5.12 母亲节美食特供
		活动信息	5.18-5.19 520 定制甜品专场
		活动信息	5.20-5.26 英式下午茶
西江新城	保利玥府	活动信息	5.18-5.19 打卡送电影票
	碧桂园联丰天汇湾	开放示范区	5.20-5.26 一线河景示范区倾城绽放
	翡翠西江	开放样板房	5.1 开放样板房
		活动信息	5.11-5.12 母亲节暖场
	活动信息	5.18-5.19 520 活动	
	君御海城	开放样板房	5.1 五一期间开放样板房
	美的明湖	活动信息	5.1-5.4 一起趣享福
		活动信息	5.11-5.12 插花活动
勤天汇	活动信息	5.1-5.4 华仔”空降、经典老爷车、劲歌热舞	
杨和	佛山美的城	活动信息	5.06-5.12 成交送家电, 10套一口价
	敏捷三和府	活动信息	5.1-5.4 狂欢·美食嘉年华

数据来源: 经纬【中国】研究中心整理

3.5 本月开卖情况

3.5.1 高明开卖货量及推售率



数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
杨和	敏捷三和府	2019/5/26	1/3 座	192	三房 四房	94-106 130	8000-8300	—	带装修	交定 2 万, 享 2 个 99 折; 准签 98 折*开盘 98 折	126	66%
杨和	龙光玖龙府	2019/5/26	5 座	120	三房 四房	97 114	8500-8900	—	带装修	交定 2 万, 折扣可享受 2 个 98 折; 准签 98 折*认购 98 折	56	47%
	花好月园	2019/5/1	B3 栋	72	三房	73-99	6500-7000	—	毛坯	暂无折扣信息	6	8%
西江新城	美的明湖	2019/5/1	二期 3 座 (02/03 梯脚)	62	三房	106	11500-12000	—	带装修	无折扣	13	21%
	君御海城	2019/5/18	九期 6、7 座	323	三房 四房	105-111 119-141	9500-10000	1500	毛坯	诚意登记 94 折*开盘 99 折	210	65%
	碧桂园联丰 天汇湾	2019/5/1	三期 16/19 座	175	三房 四房	98 116-145	11200-12500	3000	带装修	认购 99 折	100	57%
荷城	卓越金科集 美江湾	2019/5/26	1/2 座	176	三房 四房	87 117	8300-8700	—	毛坯	认筹客户可领 15000 元购房代金券; 诚意登记 98 折*开盘 99 折	95	54%
	中南滨江国 际	2019/5/11	1 座	128	三房 四房	90 128	8800-9000	—	毛坯	3.5 万抵 5 万, 准签 98 折	0	0%
	雅域·瑞日天 下	2019/5/12	12 座	76	三房 四房	90 118-128	7800-8100	600	毛坯	诚意登记金一万抵 2 万; 准签总房价优惠 5000 元	53	70%
合计推货量: 1324 套						合计成交量 (开卖当日): 659 套, 推售率约 50%						

(备注: “价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格升跌情况) 数据来源: 经纬【中国】研究中心不完全统计

四、未来市场供应情况预测

4.1 即将开卖项目

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
荷城	2019-6月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	吹风价
	2019-6月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
更合	2019-6月	绿地拾野川	C区(1-34座), 含别墅	254	95-150	8500-9000/带装修	吹风价
西江新城	2019-6月	翡翠西江	1/2座	168	95-112	——	——
	2019-6月	碧桂园联丰天汇湾	三期18座	105	110-143	11200-12500/带装修	吹风价
合计				727套			

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

(完)



香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室